

NOTAT

Petra Roodbol-Mekkes Plan og forvaltning

Deres ref.

Vår ref.

10744/2020/8/2/PETROD

Dato

14.05.2020

LANDBRUKSFAGLIG VURDERING - FRADELING AV BOLIGTOMT - GNR 8/2

Bente og Arne Arntzen søker 04.03.2020 om fradeling av en boligtomt fra sin landbrukseiendom «Hellem» gnr 8, bnr 2 på Nes i Ørland. Boligtomta er 1,2 daa stor og ligger på en grasbevokst berghaug i nærheten av gårdstunet på «Hellem». Det er anslått at adkomstveien legger beslag på ca 0,2 daa av den samme berghaugen. Arealene er betegnet som «innmarksbeite» i Nibios gårdskart. Området er ikke benyttet til beite de siste årene.

Tomta ønskes plassert ca. 25 meter fra våningshuset og ca. 50 meter fra driftsbygningen på landbrukseiendommen «Hellem». Tomta vil også bli etablert 60 – 70 meter fra to andre driftsbygninger på naboeiendommen.

Nord for den omsøkte boligtomta ble en annen boligtomt fradelt i 1976. Denne tomta er ikke bebygd og den er heller ikke oppmålt. Nabotomta slik den er inntegnet i situasjonskartet er konstruert etter «skylddelingen» fra 1976. Søkerne ønsker ikke en plassering inntil denne tomta da det er dårligere utsiktsforhold der. Den ønskede plasseringa oppgis å gi betydelig bedre utsiktsforhold.

Eiendommen "Hellem" gnr 8, bnr 2 er på totalt 528 daa, fordelt på 227 daa fulldyrka jord, 17 daa innmarksbeite, 35 daa produktiv skog og 249 daa annet areal
Bente og Arne Arntzen planlegger å overdra gården til neste driver om ei tid. Før dette ønsker de å bygge ny egen bolig i nærheten.
På eiendommen «Hellem» er det produksjon av slaktegris i forholdsvis ny driftsbygning. Landbruksarealene benyttes til korn og grasproduksjon.

På naboeiendommen ble for rimelig kort tid siden drevet med melkeproduksjon. Melkekvoten er nå solgt. Det er et nyere løsdriftsfjøs på denne eiendommen.

Vi er ikke kjent med at det er registrert kulturminner eller spesielle naturverdier på stedet.

Vurdering

Bosettingshensyn i området kan tale for en godkjenning da det er forholdsvis lite nybygging på Nes.

Men vi vurderer det som en ulempe at tomta ønskes plassert så nært våningshus og driftsbygning på en gård i full drift. Det har andre steder vist seg at slike plasseringer har vært uheldige både med hensyn til gårdsdrift og bebyggelse. Med bakgrunn i dette kan vi ikke anbefale omsøkt plassering. En landbruksfaglig vurdering tilsier at det burde vært større avstand mellom gårdstun og tomt, i tillegg til at en mer hensiktsmessig plassering i forhold til å bevare beiteområdet er å foretrekke.

Med dagens produksjon på gården «Hellem», er det mindre sansynlig at beitedyr vil bruke arealet. Vår generelle vurdering er likevel at plasseringen er lite gunstig hvis beitearealet en gang i framtida skal tas i bruk igjen.

Hensynet til bosetting samt drifts- miljømessige ulemper betyr at det er motstridende interesser. Dette tilsier at saken bør behandles politisk.

Med hilsen

Ketil Kvam
Enhetsleder
Ørland kommune